



REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)



**Mémoire en réponse aux avis
des Personnes Publiques
Associées, de la MRAe, de
l'INOQ, du CNPF et de la
CDPENAF**

MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Beychac-et-Cailleau
1, route de la Mairie
33750 BEYCHAC ET CAILLEAU
Tél. : 05 56 72 96 35
mairie@beychac-cailleau.fr

EQUIPE D'ETUDE :

relief
urbanisme

 SIRE Conseil

**EX TERRA
& TERRA**
L'atelier des territoires

Sommaire

1. RECAPITULATIF DES AVIS REÇUS ET DES AVIS REPUTES FAVORABLES	4
2. MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS REÇUS	5
2.1. SCENARIO ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL	5
2.2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	7
2.3. PROJET DE CENTRALITE DE BEYCHAC.....	8
2.4. CONSOMMATION D'ESPACES.....	9
2.5. OAP THEMATIQUE « AGRIVOLTAÏSME »	10
2.6. RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT	11
2.7. FORET ET RISQUE INCENDIE	14
2.8. RISQUE INONDATION	15
2.9. AUTRES THEMATIQUES LIEES A LA SANTE ET L'ENVIRONNEMENT	16
2.10. AGRICULTURE.....	18
2.11. MOBILITES.....	19
2.12. PATRIMOINE ET ARCHITECTURE	20
2.13. ANNEXES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	21

1. Récapitulatif des avis reçus et des avis réputés favorables

Le Conseil Municipal de Beychac-et-Cailleau a arrêté la révision n°2 du PLU par délibération du 5 mars 2024.

En suivant, les Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi que la MRAe, l'INOQ (INAO), le CNPF et la CDPENAF, ont été consultées.

La commune a également fait le choix d'élargir les consultations, notamment aux gestionnaires de réseaux.

Le tableau suivant récapitule les avis reçus :

	Date de l'avis	Avis
Etat – DDTM de Gironde - SDIS 33 - ARS	05 juin 2024	Avec observations - <i>Observations techniques</i> - <i>Observations techniques</i>
Direction générale de l'Aviation civile	07 mai 2024	Sans observation
Région Nouvelle-Aquitaine	-	Réputé favorable
Département de la Gironde	18 juin 2024	Favorable assorti de recommandations
Communauté de Communes des Rives de la Laurence	-	Réputé favorable
Sysdau – SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise	11 juin 2024	Favorable
CCI	-	Réputé favorable
CMA	25 mars 2024	Favorable avec réserve
CA	-	Réputé favorable
CNPF	26 avril 2024	Favorable avec réserve
INOQ - INAO	03 juin 2024	Avec réserve
MRAe	30 mai 2024	Demandes de précisions, observations et recommandations
CDPENAF	03 juillet 2024	Avis conforme favorable assorti d'observation
Bordeaux Métropole	28 mars 2024	Sans observation
SIAEPA de Bonnetan	02 avril 2024	Observation technique
RTE	14 mai 2024	Avis technique favorable
SMEGREG	14 juin 2024	Observations techniques
Syndicat du Bordeaux – Bordeaux supérieur	19 juin 2024	Favorable

2. Mémoire en réponse aux avis reçus

Le présent mémoire ne propose pas une réponse exhaustive aux observations et recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées.

Il s'attache à étudier les avis et traiter les thèmes majeurs relevés par les PPA pour apporter le point de vue du maître d'ouvrage sur les réserves, observations et recommandations formulées sur le projet de révision n°2 du PLU.

2.1. Scénario et projets de développement résidentiel

SYNTHESE DE L'AVIS	
Etat	<p>Scénario :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démographie : La stagnation de la population affichée dans le scénario de la période 2020-2026 pose question. L'affichage d'un taux de croissance de la population nul sur la période renvoie à une absence de prise en compte des dynamiques endogènes du territoire (solde naturel, desserrement des ménages) (voir page 3) - Les besoins en logements endogènes et exogènes ne sont pas déclinés dans le rapport de présentation. - La partie justification des choix retenus ne démontre pas comment la révision du zonage a fait évoluer le potentiel du nombre de logements évalué dans le diagnostic, et ne fait pas l'estimation de la rétention foncière. - Le cumul du potentiel constructible estimé dans chaque OAP (entre 35 et 52 logements) ainsi que le potentiel densifiable au sein des zones constructibles permet d'envisager une création de logements qui entrainera un accueil de population bien supérieur aux 135 habitants souhaités par la commune. <p>Projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les outils réglementaires mobilisés ne seront pas suffisants pour organiser le maintien minimum de 7% de logements sociaux dans le parc de résidences principales. - Il apparaît nécessaire de mettre en œuvre le développement de logements de petites tailles notamment sociaux à proximité des aménités urbaines du centre bourg afin de répondre aux besoins des personnes âgées et jeunes aux faibles ressources.
Département	<ul style="list-style-type: none"> - Travailler des OAP complémentaires sur de grandes parcelles libres - Préciser la programmation de logements dans les OAP - Identifier un ou des sites de développement de logements sociaux - Traitement contre le bruit lié à la route sur le secteur de Beychac. - Intégrer des mesures complémentaires dans les OAP pour la prise en compte de l'aléa inondation : rehausse de l'habitat et/ou vide sanitaire, coefficient de pleine terre, zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés. - Développer l'intégration du paysage et du patrimoine naturel au sein des OAP (voir page 3 de l'avis)

MRAe	<ul style="list-style-type: none">- Recommande de justifier l'hypothèse d'une croissance nulle jusqu'à 2026 ou de mettre en place dans le projet de PLU les moyens réglementaires pour s'assurer du non dépassement de l'objectif défini à 2030 d'un accueil de 135 habitants supplémentaires par rapport à 2020.- Recommande d'explicitier l'objectif de production de logements à échéance du PLU, au regard du projet et des évolutions démographiques (dessalement, habitants supplémentaires) et en tenant compte des possibilités de création de logements par densification, reconquête du parc vacant ou changement d'affectation.
-------------	---

Réponse du maitre d'ouvrage :

Scénario : Le scénario démographique choisi sera explicité et développé dans le rapport de présentation pour tenir compte de ces observations. L'impact sur les besoins en logements et la mobilisation du foncier sera également explicité.

Logement social : La commune fait le choix d'engager des échanges au cas par cas avec les bailleurs sociaux et les propriétaires fonciers, dans la continuité des engagements passés en faveur du logement social. Les deux secteurs ciblés de développement du logement social sont le secteur d'OAP de la centralité de Beychac et celui du Village de Cailleau.

Petits logements : Des objectifs de production de logements petits et moyens (T3 maximum) pourront être précisés dans les OAP « Centralité de Beychac » et « Village de Cailleau ».

Contenu des OAP :

- Les secteurs de densification ont été étudiés pour réaliser des OAP sectorielles : des secteurs en zones U dont des jardins densifiables ont été retenus pour faire l'objet d'OAP sectorielles.
- Le règlement écrit complété des dispositions des OAP sectorielles précisent les attendus en matière de gestion des eaux pluviales (dont des coefficients de pleine terre).
- Des compléments à ces règles et dispositions seront apportés pour une meilleure prise en compte de l'aléa inondation et l'intégration paysagère et naturelle.

2.2. Développement économique

SYNTHESE DE L'AVIS	
Sysdau	Les sites économiques respectent les enveloppes urbaines du SCOT
CMA	Les capacités d'accueil et de développement économiques du Bos Plan sont réduites par : <ul style="list-style-type: none"> - La restriction de la zone Ux par rapport à la zone Uy de 2015, sur les parcelles septentrionales - Le classement en EBC de parcelles Ux au nord et au sud de la RN 89, au contact de zones N.
INOQ	<ul style="list-style-type: none"> - Supprimer ou justifier le projet de ZAE de Cailleau (intentions concrètes d'installations d'entreprises, justifications à l'échelle intercommunale, ...) - Prévoir le développement d'énergies renouvelables sur toitures et parkings via les OAP des ZAE
Département	<p>Pour l'accessibilité de la ZAE de Bosplan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommande le maintien de la route du Fileur comme accès aux parcelles du Département (E916, 918, 921), voie de compétence communautaire aménagée pour les véhicules industriels (route de Canteloup inadaptée au trafic de poids lourds) - Estime l'emplacement réservé sur le virage de la route du Fileur inutile, compte tenu des échanges fonciers en cours.
CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> - ZAE de Cailleau : manque d'information sur la stratégie globale à l'échelle intercommunale
MRAe	<ul style="list-style-type: none"> - Recommande de justifier les besoins en foncier supplémentaire pour le développement économique

Réponse du maitre d'ouvrage :

- La réduction de la zone Ux au nord du Bos Plan par rapport à la zone Uy du PLU de 2015 est confirmée par la commune. Ce choix est justifié par le fait que la commune souhaite préciser le développement économique en densification du Bos Plan, ainsi qu'aux échangeurs routiers de la RN89, et que l'ouverture à l'urbanisation des parcelles septentrionales de la zone Ux ont un impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). La commune confirme ici sa volonté de réduire de 50% sa consommation d'espaces NAF dans la révision de son PLU.
- La commune est favorable à la modification des principes d'accès dans l'OAP sectorielle « ZAE Bos Plan » comme demandé par le Département.
- L'Emplacement Réservé n°8 pourra être supprimé.
- Des justifications complémentaires seront apportées concernant les besoins en développement économique, en particulier concernant la ZAE de Cailleau (échangeur 6). La localisation du site aux abords de la RN 89 représente une opportunité de développement économique pour le territoire de la CC Rives de la Laurence, dans la continuité des zones économiques déjà existantes. Le site fait partie de l'enveloppe urbaine du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, qui identifie la commune comme « pôle économique d'équilibre de la métropole ».

2.3. Projet de centralité de Beychac

SYNTHESE DE L'AVIS	
Sysdau	<ul style="list-style-type: none"> - Projet compatible avec le SCOT - Densités de logements à augmenter à 25/30 logements à l'hectare
INOQ	Orientation cohérente
Etat	Il est recommandé à la commune de basculer le secteur A de la centralité de Beychac en 2AU. (voir page 5 de l'avis)
MRAe	Recommande d'analyser les incidences de la création de la zone AU « centralité de Beychac » sur les activités agricoles environnantes, et le cas échéant, de réétudier ce projet dans le cadre de la démarche ERC (voir pages 8/9 de l'avis)

Réponse du maitre d'ouvrage :

- L'augmentation des densités de logements attendues sera étudiée.
- La commune affirme sa volonté de conserver le secteur A en zone AU ouverte. Le projet porté par la collectivité est un choix stratégique et affirmé de créer un lieu de centralité et de convivialité dans le village de Beychac, aujourd'hui dépourvu de ces aménités.
- Des analyses complémentaires seront apportées concernant le devenir de l'ensemble du secteur de Beychac.

2.4. Consommation d'espaces

SYNTHESE DE L'AVIS	
Etat	<ul style="list-style-type: none">- Sur l'objectif de réduction de la consommation de l'espace, il aurait été préférable de partir de la tache urbaine pour mettre en relief les futures extensions qui sont zonées AU mais également les dents creuses au sein des zone U encore agricoles ou naturelles qui consommeront de l'espace NAF en cas de construction.
MRAE	<ul style="list-style-type: none">- Recommande d'ajouter un indicateur de suivi de la consommation d'espaces NAF- Il conviendrait de préciser la répartition de la consommation NAF par destination sur la période précédente.- Mieux justifier les besoins d'espace NAF pour l'habitat et le développement économique

Réponse du maitre d'ouvrage :

Objectifs : Des cartographies et des justifications complémentaires seront apportées.

Dispositif de suivi : le dispositif de suivi sera complété par un indicateur de suivi de la consommation des espaces NAF.

2.5. OAP thématique « agrivoltaïsme »

SYNTHESE DE L'AVIS	
Département	<ul style="list-style-type: none">- Développer des pistes de réflexion prenant en compte la topographie (buttes, vallonements, fossés, ...) pour les filtres visuels, afin de limiter l'impact des clôtures- Les palettes végétales devraient également favoriser le végétal local.
CDPENAF	<ul style="list-style-type: none">- OAP thématique insuffisamment précise
MRAe	<ul style="list-style-type: none">- Recommande de s'assurer que les orientations spécifiées dans l'OAP sont compatibles avec les critères définis dans le décret du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme.

Réponse du maitre d'ouvrage :

Des vérifications et précisions seront apportées pour tenir compte des avis.
Une palette végétale sera annexée au livret OAP afin de favoriser le végétal local.

2.6. Ressource en eau et l'assainissement

SYNTHESE DE L'AVIS	
Sysdau	<ul style="list-style-type: none"> - Développement conditionné à une ressource en eau potable suffisante. - Le syndicat des eaux dont dépend la commune indique qu'il n'y aura pas de problème d'approvisionnement. - Deux stations d'épuration sont suffisantes pour traiter les effluents.
SIAEPA	<ul style="list-style-type: none"> - Rappel de la loi n°2006-1772 du 30 septembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques qui n'instaure pas un droit d'accès au réseau public d'eau potable mais un droit à l'eau - Obligation instaurée par le PLU révisé d'installation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales de toitures pour toute nouvelle construction qui va dans le sens de la préservation de la ressource
Département	<ul style="list-style-type: none"> - Eau : Proposer des mesures dans les OAP (gestion économe, récupération d'eau de pluie, défense incendie prélevée hors eau potable, toitures végétalisées, espaces verts non dépendants d'arrosage à l'eau potable). - Assainissement collectif : mettre en conformité les branchements et la déconnexion obligatoire et contrôlée des eaux pluviales pour les logements existants et à venir, avec une vigilance accrue pour le contrôle de conformité de l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. Une étude de dimensionnement et de faisabilité devra accompagner les permis et être vérifiée.
SMEGREG	<ul style="list-style-type: none"> - Compléter l'EIE sur le SAGE et l'utilisation de l'eau (voir mail) - Expliciter la question d'intendance conditionnant la capacité du territoire à se développer (voir mail) - Ajouter un indicateur de suivi : volumes annuels d'eau prélevés et importés par le syndicat - Résumé non technique : ajouter des précisions sur la situation en matière d'AEP (ressources et autorisations insuffisantes, autorisations dépassées, futur champ captant sans offre de liberté supplémentaire, ouverture à l'urbanisation conditionnée à des solutions (réduction de pertes, nouvelles sources d'approvisionnement, transfert d'autorisation, ...)
ARS	<ul style="list-style-type: none"> - Le document prend en compte la vulnérabilité de la ressource en eau - Les enjeux majeurs sont appréhendés (économie et préservation des nappes souterraines utilisées pour l'alimentation humaine) - Dans l'état actuel, le SIAEPA de la région de Bonnetan peut assurer la couverture des besoins en eau destinée à la consommation humaine de l'ensemble des communes adhérentes à ce syndicat sans dépasser les volumes de prélèvements autorisés par arrêté préfectoral
Etat	<p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évaluation environnementale évoque trop rapidement la question de l'eau potable (voir détails en page 10 et 11 de l'avis). - Les projets de champs captant ne sont destinés qu'à devenir une ressource de substitution. - Les actions visant à atteindre les objectifs en matière d'eau du PADD ne sont pas détaillées. - Pour assurer la compatibilité avec le SAGE, les ouvertures à l'urbanisation doivent être conditionnées à la disponibilité de la ressource en eau potable. Le projet doit démontrer la suffisance de la ressource au regard des ouvertures à l'urbanisation projetées. - Préciser les actions réalisées et engagées pour répondre aux prescriptions de l'arrêté SEN 2022/08/05-102 afin de garantir les possibilités d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations sur la commune.

	<p>Assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contrairement à ce qui est indiqué dans l'évaluation environnementale, le système d'assainissement présente des non-conformités constatées en 2016, 2018, 2020, 2021, 2022 (voir page 11). En 2023, la station est pour la troisième fois consécutive conforme en collecte mais non conforme en performance. - Il conviendra de préciser les raisons de ces non-conformités et de les analyser au regard des extensions d'urbanisation prévues. Si des travaux sont en cours ou envisagés, il conviendra de le préciser. - Apporter des compléments pour garantir la faisabilité de l'urbanisation future et démontrer la compatibilité avec le SCOT (voir courrier)
<p>MRAe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - S'agissant de la ressource en eau, la situation déficitaire du territoire, classé en zone de répartition des eaux (ZRE), est explicitée. - Préciser les travaux permettant de résoudre les problèmes de surcharge hydraulique de la station d'épuration - Compléter le rapport concernant les incidences du changement climatique sur l'évolution de la ressource en eau, en prenant en compte les perspectives d'évolution des besoins domestiques, industriels et agricoles. - Recommande de préciser les incidences de la situation de fortes contraintes sur le sujet de l'eau (voir page 8 de l'avis), en tenant compte des effets du changement climatique susceptibles d'aggraver les tensions, notamment sur la façon dont les tensions sur la ressource seront prises en compte jusqu'à la mise à niveau du réseau d'AEP en 2029.

Réponse du maitre d'ouvrage :

La commune, attentive aux questions environnementales, rappelle que la révision du PLU a été menée en concertation avec les gestionnaires de réseaux (invitations aux réunions PPA, sollicitation avant arrêt, consultation après arrêt).

Eau potable :

- Le projet communal a été construit en intégrant finement les enjeux liés à l'eau potable, en étroite collaboration avec le SIAEPA, afin que les besoins induits par le projet communal à long terme soient en adéquation avec la ressource en eau disponible.
- L'EIE sera actualisé afin d'intégrer les éléments d'information exigés par les avis susmentionnés. Le chapitre de l'évaluation environnementale relatif aux enjeux sur l'eau sera complété. Le dispositif de suivi sera complété d'un indicateur de suivi des volumes d'eau potable prélevés et importés par le syndicat. Suite à ces mises à jour, le résumé non technique sera également mis à jour.
- Dans une volonté de réduire l'impact sur la ressource en eau, le PLU révisé a instauré dans son règlement l'obligation pour tout construction principale nouvelle d'installer un système de récupération et de stockage des eaux de pluies.

Assainissement :

- La station d'épuration Beychac-et-Cailleau 2 présente une capacité nominale théorique de 9750 Equivalent-Habitants. En 2022, la station a reçu une charge maximale en entrée de 2269 EH. En 2022, la station est bien conforme en équipement et en performance, d'après le Rapport sur le Prix et la

Qualité du Service (RPQS). Ces bons résultats interviennent après réalisation de travaux visant à rectifier les non-conformités relevées au cours des années précédentes. Le détail de ces travaux correctifs figurera dans l'évaluation environnementale. Ces éléments seront détaillés dans l'évaluation environnementale, qui pourra être complétée par les éléments issus du RPQS 2023, qui devrait être disponible en septembre 2024.

- Enfin, la démonstration de la compatibilité du projet communal avec le SAGE sera présentée.

Dérive climatique et tensions sur l'eau :

- L'EIE sera complété sur la thématique de la dérive climatique afin d'exposer l'évolution probable du climat local.
- Les complétudes qui seront apportées dans le livret OAP participeront à l'apport de précisions en ce qui a trait aux modalités d'adaptation du territoire à la dérive climatique.

2.7. Forêt et risque incendie

SYNTHESE DE L'AVIS	
CNPF	<ul style="list-style-type: none"> - Le classement en EBC complexifie les actes de gestion durable des forêts, le bon entretien des fossés et des cours d'eau. Ils doivent être prioritairement réservés aux boisements de surface inférieure aux seuils de défrichement et formations boisées non dotées de documents de gestion durable. Ils doivent être justifiés et apporter une véritable plus-value en termes de protection. - Le risque incendie n'est pas du tout pris en compte. Il serait préférable de faire référence aux Obligations Légales de Débroussaillments, au plan de préservation des forêts contre les incendies d'Aquitaine (PPFCI) et à l'atlas du risque incendie de la Gironde.
Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic ne fait pas état des points de défense incendie et de leur capacité (le PLU actuel fait état de secteurs où la défense incendie était insuffisante). Le hameau de Boutin prévu pour le développement de l'urbanisation est mal défendu et à proximité d'un boisement important. - En annexe de l'avis, le SDIS rappelle les règles permettant la défense incendie, ainsi que la liste des lieux-dits dépourvus de défense incendie

Réponse du maitre d'ouvrage :

Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC ont été délimités à la lumière de ce qu'implique ce classement pour les propriétaires et les exploitants. Ils correspondent en très grande partie aux EBC du PLU de 2015 (affinés au regard des limites parcellaires, de la Trame Verte et Bleue et des servitudes). La commune souhaite que le caractère boisé des espaces identifiés soit maintenu.

Risque incendie : L'EIE et l'évaluation environnementale seront complétés sur les points relatifs au risque incendie et aux Obligations Légales de Débroussaillage.

2.8. Risque inondation

SYNTHESE DE L'AVIS	
Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Analyser le risque inondation dans le rapport de présentation (voir page 16 de l'avis) notamment les zones de débordement connues - Veiller à ce que les nouvelles constructions ne soient pas exposées au risque et n'augmentent pas le risque pour les zones déjà urbanisées, et à préserver les champs d'expansion de crue - Compléter à minima par une représentation cartographique spécifique (voir courrier)
MRAe	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet intègre des dispositions visant à assurer une bonne gestion des eaux pluviales : espaces à laisser en pleine terre, règle de gestion des eaux pluviales dans l'assiette foncière du projet.
Département	<p>Pour la prise en compte de l'aléa inondation dans les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revêtement perméable avec une zone tampon en filtre planté de roseaux pour l'aire de covoiturage de l'OAP du Lapin. Une étude hydraulique et géotechnique accompagnée d'un plan de gestion recommandée pour cette zone. - OAP Hameau de Boutin : restituer les lits majeurs détériorés, préserver une zone d'expansion de crue, limiter l'imperméabilisation au maximum, favoriser une gestion de l'eau pluviale à la parcelle. Recommander via l'OAP la réalisation d'études géotechniques avec piézomètres et essais de perméabilité pour dimensionner et localisation en fonction des surfaces actives de la capacité du sol à infiltrer et de la profondeur des nappes. - Intégrer dans les OAP la création de toitures et stationnement végétalisés dans les ZAE

Réponse du maitre d'ouvrage :

L'évaluation environnementale sera complétée, notamment à l'aide des données produites par EPIDOR dans le cadre de l'études des zones de débordement, et de données relatives à la gestion des eaux pluviales éventuellement transmises par la Communauté de Communes Rives de la Laurence qui sera sollicitée par la commune.

Des compléments seront apportés dans les OAP.

2.9. Autres thématiques liées à la santé et l'environnement

SYNTHESE DE L'AVIS	
ARS	<ul style="list-style-type: none"> - Sites et sols pollués : s'assurer de la compatibilité des milieux avec l'usage futur des sites (voir page 1 de l'avis) - Annexes des espèces végétales : le document ne tient pas compte du caractère allergisant dans les espèces végétales proposées (voir page 2 de l'avis) - Contre la prolifération des moustiques : le document pourrait prévoir des aménagements permettant de limiter leur prolifération et empêcher la formation d'eaux stagnantes. - La thématique de l'urbanisme favorable à la santé est abordée dans le PLU. Elle devra être développée de façon plus formelle : diagnostics d'espaces verts, d'équipements sportifs...) et déclinée dans le document (développement de mobilités actives, d'espaces verts, ...) (voir page 3 de l'avis)
Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Faire apparaître des inventaires faune/flore (page 12) avec les conditions de réalisation, a minima sur les zones ouvertes à l'urbanisation et leurs alentours. - Mener des sondages pédologiques pour garantir l'absence de zones humides sur les zones ouvertes à l'urbanisation afin d'appliquer la séquence ERC (page 12) - Identifier et localiser précisément les espèces protégées en particulier dans les zones ouvertes à l'urbanisation pages 12/13). - Compléter l'analyse sur le volet des espèces exotiques envahissantes (voir page 13) - Conseiller d'inscrire des règles ou principes pour la lutte contre la pollution lumineuse (pages 13/14) - Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU.
MRAE	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs sources complémentaires sont utilisées pour le repérage des zones humides (...) complétées par des visites de terrain (voir page 4 de l'avis) - La préservation des zones humides constitue également un enjeu identifié dans le dossier. - Recommande de faire apparaître dans le rapport les zones dans lesquelles l'analyse éco-paysagère a conduit à réduire la bande tampon de 50 mètres le long des cours d'eau, et de démontrer que cette réduction n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement, au regard des règles du projet de PLU et de l'occupation des secteurs concernés. - Recommande de protéger préférentiellement les zones humides identifiées dans les OAP dans le règlement du PLU - Démontrer que les mesures de protection sont suffisantes pour préserver le fonctionnement des zones humides identifiées (alimentation, cycle de vie des éventuelles espèces inféodées) - Recommande d'évaluer les incidences supplémentaires du projet de PLU sur les zones résidentielles situées dans la bande des 300 mètres de part et d'autre de la RN89 (voir page 8 de l'avis)

Réponse du maitre d'ouvrage :

Faune/Flore :

- La nouvelle palette végétale proposée tient compte des espèces végétales allergisantes.
- L'EIE sera complété sur la thématique des Espèces Exotiques Envahissantes. La nouvelle palette végétale expose les espèces à privilégier dans le cadre des aménagements.
- La liste des espèces observées à l'occasion des différentes visites de terrain sera présentée, ainsi que les conditions de réalisation des inventaires. Ces éléments seront cartographiés.
- Les données de biodiversité seront reversées sur l'INPN et le récépissé de dépôt sera présenté.

Pollution lumineuse : des principes complémentaires pour limiter la pollution lumineuse seront apportés dans le livret OAP.

Zones humides :

- Dans le cadre de la révision du PLU, un travail de « levée de doute » systématique a été mené dans les zones de développement ciblées afin d'identifier la présence de zones humides. Ce travail s'est basé prioritairement sur les critères phytocénologiques afin d'éviter d'impacter directement ou indirectement les zones humides présentes sur les zones de projet, lesquelles présentent les fonctionnalités majeures. En effet, les zones humides qui présentent une végétation hygrophile caractéristique assurent les fonctions hydrologiques, biogéochimiques et écologiques les plus importantes.
- Les zones humides identifiées font l'objet d'une préservation systématique dans les OAP sectorielles. La commune s'est en effet engagée dans une démarche environnementale forte, qui se traduit par une évolution notable de l'intégration environnementale des OAP entre le PLU approuvé en 2015 et celui en cours de révision.
- Dans les secteurs de projets, les porteurs de projet privés réaliseront des études approfondies, dont des études pédologiques, dans le cadre des dossiers réglementaires qui leur incomberont au titre du Code de l'Environnement, et notamment de la Loi sur l'eau. Des mesures ERC seront alors mises en œuvre au regard des enjeux identifiés.
- Le livret OAP sera complété par des informations complémentaires à l'attention des porteurs de projets sur les obligations légales en matière de délimitation de zones humides réglementaires, et de compensation en cas d'impact direct ou indirect de la zone humide.
- L'évaluation environnementale sera complétée et apportera des justifications complémentaires sur les mesures de protection choisies pour préserver le fonctionnement des zones humides identifiées (alimentation et fonctions des zones humides).
- L'évaluation environnementale sera également complétée sur le plan méthodologique pour expliquer les raisons de réduction ou d'extension de la bande tampon générée par traitement SIG automatisé dans le cadre de la précédente révision du PLU (limites définies arbitrairement).

Incidences de la RN89

L'évaluation environnementale sera complétée sur ce point.

2.10. Agriculture

SYNTHESE DE L'AVIS	
ARS	<ul style="list-style-type: none">- Intégrer une marge de recul entre zone urbanisée et zone agricole pour prévenir les risques de nuisances- Rappeler dans les annexes sanitaires les modalités d'utilisation des produits phytopharmaceutiques à proximité d'établissements accueillant des personnes sensibles (école, crèche, ...) réglementées par l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016.
Etat	<ul style="list-style-type: none">- Interdire les constructions à usage d'accueil touristique complémentaires d'une activité touristique dans le règlement de la zone A, en application de l'article R151-23 (envisager un changement de destination le cas échéant)

Réponse du maitre d'ouvrage :

- Les lisières entre espaces agricoles et futurs espaces urbanisés sont traitées dans le cadre des OAP sectorielles.
- Les annexes sanitaires seront complétées.
- Le règlement de la zone A sera modifié pour tenir compte de l'erreur matérielle relevée dans l'avis de l'Etat.

2.11. Mobilités

SYNTHESE DE L'AVIS

Etat	Il semble que rien ne soit prévu au droit de l'échangeur 5 en matière de mobilité.
-------------	--

Réponse du maitre d'ouvrage :

- L'échangeur 5 est identifié comme un nœud d'interconnexion sur le futur réseau structurant de transport métropolitain au sein du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.
- Le RER métropolitain est en cours de mise en œuvre sur la période 2020-2028, avec notamment le projet de ligne Arcachon-Libourne, sans changement de train en gare de Bordeaux, et comprenant des arrêts à Saint-Loubès, Saint-Sulpice-Izon et Vayres.
- Sur le territoire de la Communauté de Communes Rives de la Laurence, un pôle d'échanges multimodal est aussi prévu sur le site de la Gare de Sainte-Eulalie.
- L'avancement des études et des projets ne permet pas à ce stade de préciser des projets de mobilité structurants au droit de l'échangeur 5.

2.12. Patrimoine et architecture

SYNTHESE DE L'AVIS	
Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Propose de compléter le repérage et de définir une typologie du patrimoine répertorié (page 15) - Demande de compléter l'annexe 3 du règlement écrit avec la justification de l'intérêt patrimonial, et des prescriptions spécifiques - Au vu de la qualité architecturale du bâtiment concerné par l'Emplacement Réservé ER10 (domaine de Bourgat) il est recommandé de prendre l'attache de l'architecte conseil du CAUE ou de l'UDAP. - Dans le règlement écrit, compléter/modifier les articles relatifs aux qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (voir page 19 de l'avis) - Supprimer la règle de retrait de 50 mètres par rapport à la RN 89 dans les articles A3 et N3 (en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme)
Département	<p>Pour la prise en compte des enjeux de paysage et de patrimoine naturel dans les ZAE (voir page 3 de l'avis) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone du Lapin : adapter les traversées de la zone pour la quiétude de la biodiversité. Proposer une densité végétale. Proposer un plan de gestion du milieu préservé. - Zone de Cailleau : préserver des secteurs de quiétude pour la biodiversité. Préserver la lande à ajonc. Intégrer des densités végétales.

Réponse du maitre d'ouvrage :

Patrimoine : Les règles de protection du patrimoine seront complétées (éléments de patrimoine repérés, règles complémentaires, ...).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Des adaptations du règlement écrit seront réalisées pour mieux prendre en compte la qualité des aménagements et constructions futurs.

Règle de retrait : La règle de retrait des constructions en zone A et N sera supprimée (erreur matérielle).

Paysages des ZAE : La commune estime que la combinaison des règles écrites et des principes des OAP permet d'encadrer les paysages des futures opérations et de porter des objectifs en matière de végétalisation.

2.13. Annexes au règlement graphique

SYNTHESE DE L'AVIS	
Etat	<ul style="list-style-type: none">- L'extinction de la servitude AC1 n'est pas actée- La RN 89 est concernée par la servitude EL 11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express- Mentionner la limite de recul de l'urbanisation de 100 m de part et d'autre de l'axe centrale de la RN 89- Ajouter en annexes les Porter à Connaissance liées aux risques technologiques (CIC et tonnellerie) tels qu'annexés à l'avis de l'Etat- Ajouter le schéma directeur d'assainissement dans les annexes sanitaires

Réponse du maitre d'ouvrage :

- L'absence de la servitude AC1 relève d'une erreur matérielle. Le dossier sera modifié au regard des conclusions de l'enquête publique conjointe sur ce point.
- Les annexes seront complétées.